

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
 森 ヒ ル ズ リ ー ト 投 資 法 人
 代表者名 執行役員 森 寛
 (コード番号：3234)

資産運用会社名
 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 森 寛
 問合せ先 財務部長 清 水 隆 広
 TEL. 03-6406-9300(代表)

格付けの据置き及び見通しの変更に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 21 年 12 月 28 日付で株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より、長期優先債務等の格付けを見直し据置きとした上で、格付けの見通しを変更した旨の公表がありましたので、以下のとおりお知らせ致します。

記

1. 格付けの見通しの変更内容

(変更前)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの見通し
JCR	長期優先債務	AA-	安定的

(変更後)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの見通し
JCR	長期優先債務	AA-	ネガティブ

なお、上記格付けの定義等の詳細につきましては、JCR 宛にご照会願います。
 JCR ウェブサイト：<http://www.jcr.co.jp/>

2. 格付けの見通しの変更理由

JCRの公表によると、有利子負債比率(LTV)の水準が、平成22年1月末において、依然として比較的高い水準に止まる見通しであることから、財務構成の健全性やリファイナンスリスクに対する柔軟性等に将来的に制約が加えられる可能性等について勘案した結果、上記1. のとおり格付けの見通しを変更したものとされております。

3. 本投資法人の見解

本投資法人の平成21年10月末時点のLTVは53.8%となっております(詳細は下記図表をご参照下さい)。LTVについては、将来的に45~50%程度に圧縮していきたいと考えております。

金融機関との間の取引についても、直近の平成21年11月末のリファイナンスにおいて新規に融資を受けた株式会社福岡銀行及び株式会社日本政策投資銀行を含め、取引先金融機関との関係は良好であり、引き続き安定的な資金調達を目指して参ります。

財務内容概要

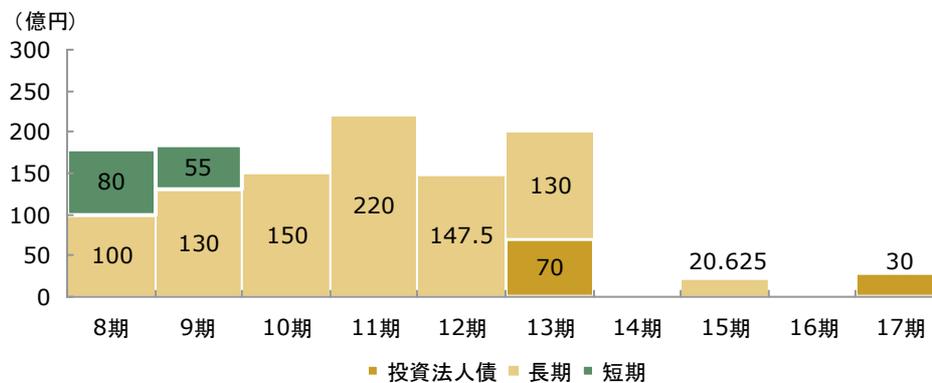
(1) 有利子負債比率等

	第5期末 平成21年1月31日	第6期末 平成21年7月31日	平成21年11月末時点 (リファイナンス後)
有利子負債残高	1,140億円	1,140億円	1,139.5億円
短期借入金	170億円	150億円	135億円
長期借入金	870億円	890億円	904.5億円
投資法人債	100億円	100億円	100億円
総資産有利子負債比率(LTV)(※注)	53.5%	53.6%	53.8%(※注)
短期有利子負債比率	14.9%	13.2%	11.8%
長期有利子負債比率	85.1%	86.8%	88.2%
固定金利負債比率	71.9%	73.7%	62.3%

(※注) LTVには敷金リリース額は含まれていません。平成21年11月末時点の総資産額は、本日現在未確定であるため、平成21年10月末時点の数値に基づき計算しています。

(2) 返済期限の分散

下記図の通り、本投資法人は、平成21年11月末のリファイナンスにおいて借入金の返済期限の分散を図っております。



4. 本投資法人の今後の見通しへの影響

上記、格付けの見通しの変更による本投資法人の第7期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）の運用状況の予想における変更はございません。上記格付けの見通しの変更は、現在、本投資法人と本投資法人が資金を借り入れている金融機関との間で締結されている金銭消費貸借契約に定める、財務制限条項に抵触するものではありません。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>